

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2111號

原告 謝張桂英

訴訟代理人 劉薰蕙律師

被告 郭儒芳

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費，按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告訴之聲明：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部騰空遷讓返還予原告。揆諸前揭說明，原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分之訴訟標的價額，應以系爭房屋起訴時之交易價額定之，而系爭房屋坐落於新北市○○區○○段○○地號、第349地號土地（權利範圍各6分之2，下稱合稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），與之條件相仿之鄰近房屋（含基地），於民國112年6月間之買賣價格約為每坪新臺幣（下

01 同) 58萬6,000元,即每平方公尺17萬7,265元(元以下四捨
02 五入),有本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務
03 網查詢結果附卷足憑(見本院卷第175頁),則與系爭房地
04 條件相類之不動產實際交易單價計算系爭房地之客觀交易價
05 值,應屬適當,是系爭房地之交易價額應為834萬0,319元
06 【計算式:總面積 $47.05\text{m}^2 \times 17\text{萬}7,265\text{元}/\text{m}^2 = 834\text{萬}0,319$
07 元】。惟上開交易價額未區分土地及房屋之交易價格,而房
08 屋必因使用年數增加而折舊,自應依適當方法換算土地及房
09 屋各自之交易價格,參酌財政部訂定發布之「111年度個人
10 出售房屋之財產交易所得計算規定」第2點第1款前段,個人
11 出售房屋時,得以房地總成交金額,按出售之房屋評定現值
12 占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之
13 收入,即應以系爭房屋課稅現值占系爭土地公告現值及系爭
14 房屋課稅現值總額之比例後,再乘以系爭房地起訴時之交易
15 價額,據此計算系爭房屋起訴時之交易價額。而系爭土地11
16 3年度土地公告現值為每平方公尺為17萬5,000元,又系爭房
17 占用系爭土地面積47.05平方公尺,則系爭土地之公告現值
18 應為823萬3,750元(計算式: $17\text{萬}5,000\text{元} \times 47.05\text{m}^2 = 823\text{萬}$
19 $3,750\text{元}$,元以下四捨五入),另系爭房屋最新之課稅現值
20 為20萬7,700元,有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書
21 在卷可佐(見本院卷第159頁),故系爭房屋價額占系爭房
22 地總價額比例為2.5%【計算式: $20\text{萬}7,700\text{元} \div (20\text{萬}7,700$
23 $\text{元} + 823\text{萬}3,750\text{元}) = 0.025\text{元}$ (小數點以下第四位以下四捨
24 五入)】。依此計算,系爭房屋於本件起訴時之交易價額為
25 20萬8,508元(計算式: $834\text{萬}0,319\text{元} \times 2.5\% = 20\text{萬}8,508\text{元}$,
26 元以下四捨五入),是本件系爭房屋之訴訟標的價額應核定
27 為20萬8,508元,應徵收裁判費2,210元。茲依民事訴訟法第
28 249條第1項但書之規定,限原告於收受本裁定送達後5日內
29 補繳,逾期不繳,即駁回其訴,特此裁定。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
31 民事第二庭 法官 顏妃琇

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10
03 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

05 書記官 林俊宏